

ються на офіційному сайті саморегульованої організації, розміщуються в друкованих ЗМІ.

Таким чином, механізми охорони та захисту прав, використовувані СРО, мають ряд особливостей, які не властиві вітчизняній правовій системі. Незважаючи на численні переваги, які вони здатні забезпечити, саме введення їх в правозастосовчу практику або в законодавство може викликати певні труднощі. Це пов'язано з тим, що чинний ЦК України передбачає невеликий перелік форм захисту, серед яких – судова та адміністративна форми, а також самозахист цивільних прав. Однак, на нашу думку, положення цивільного законодавства в частині визначення форм захисту слід тлумачити розширено. Це є допустимим з огляду на положення ст. 20 ГК України, яка встановлює право учасників цивільних правовідносин здійснювати захист їх прав та інтересів на власний розсуд, що, на нашу думку, включає й право на вільний вибір форм захисту, які не обов'язково повинні бути передбачені законом.

Шляхта В. І., здобувач кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ (ЇХ ОКРЕМОЇ ЧАСТИНИ)

У чинному Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) вперше передбачений договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). Визначення предмету цього договору має теоретичне та практичне значення. Це обумовлено тим, що, по-перше, саме предмет є тією кваліфікуючою ознакою, за якою даний договір виділений в окремий вид договору найму (оренди). По-друге, відповідно до ст. 638 ЦК України умова про предмет договору є єдиною істотною умовою для будь-якого договору. Отже, відсутність чіткого визначення предмету договору може призвести до того, що договір буде вважатися неукладеним.

В ст. 793 ЦК України визначено, що предметом даного договору може бути будівля, капітальна споруда або їх окрема частина. При цьому визначення цих понять відсутні в ЦК України та інших актах цивільного законодавства. Визначення понять «будівля» та «споруда» надається

в інших галузевих нормативно-правових актах, зокрема, у будівельних нормах. Однак, враховуючи специфіку галузевого законодавства, не завжди можливо застосовувати ці визначення для потреб цивільного права.

Так, у містобудівному законодавстві *будівлею* визнається споруда, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. *Спорудою* ж вважається будівельна система, пов'язана із землею, яка створена з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» також надаються визначення понять будівлі та споруди. *Будівлі* – це об'єкти нерухомості, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. *Споруди* (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій. У Податковому кодексі України *будівлі* визначені як земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності. А під *спорудами* розуміються земельні поліпшення, що не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій.

Аналізуючи зміст цих понять з точки зору цивільного права можна зазначити наступне.

По-перше, будівля та капітальна споруда – це нерухоме майно. Відповідно до ст. 181 ЦК України до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Поділ майна на рухоме та нерухоме впливає на їх правовий режим. Відповідно до ст. 182 ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухомі речі та інші речові права, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Отже, право

користування будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремої частини), яке виникає на підставі договору найму, підлягає державній реєстрації. Викликає певне застереження положення ст. 794 ЦК України, відповідно до якого державній реєстрації підлягає лише право користування будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремої частини) за договором найму, укладеного на строк не менш як на *три роки*.

По-друге, категорія «будівля» охоплює будівлі як житлового, так і нежитлового призначення. Однак, предметом договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) може бути лише нерухоме майно нежитлового призначення. У цивільному законодавстві нерухомість, яка забезпечує житлові потреби людей, визначається як житловий будинок (ст. 380 ЦК), квартира (ст. 382 ЦК) або інше приміщення, призначене та придатне для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК). Користування цими об'єктами здійснюється на підставі договору найму (оренди) житла (глава 59 ЦК), а не договору найму будівлі або іншої капітальної споруди.

Отже, будівлі та інші капітальні споруди повинні розумітися як такі, що здатні задовольняти різноманітні побутові, виробничі, соціальні та інші потреби учасників цивільних відносин, окрім житлових.

Підсумовуючи вищезазначене, можна стверджувати, що визначення понять «будівля» та «споруда» в цивільному законодавстві не є тотожним з тими, що закріплені в інших галузевих нормативно-правових актах.

І останнє, найбільш проблемним є питання щодо визначення поняття «окрема частина» будівлі або іншої капітальної споруди. Якщо питання що таке будівля або капітальна споруда певним чином вирішується, то проблеми пов'язані з таким об'єктом як окрема частина будівлі або іншої капітальної споруди тільки загострюються. Цей термін можна розуміти буквально як будь-який конструктивний елемент, зокрема, дах, стіна, сходи. Р. О. Майданик вважає, що в користування на підставі договору оренди можуть бути передані певні площі приміщень, стени, парко-місця та інші частини об'єкту. Прибічники цієї позиції наводять наступні аргументи. Конструктивний елемент будівлі можна вважати річчю, тобто предметом матеріального світу, що здатний задовольняти потреби учасників цивільних відносин. Він може використовуватися за призначенням протягом тривалого часу, отже, є неспоживчою річчю. Однак, вбачається, що більш аргументованими є доводи на користь того, що під окремою частиною будівлі розуміється приміщення, тобто час-

тина внутрішнього об'єму будівлі, обмежені будівельними елементами. При укладенні договору предмет найму необхідно індивідуалізувати, певною мірою виокремити для передання наймачу. Останній, користуючись річчю, тим самим усуває наймодавця від користування нею. Розміщення ж на стіні будівлі рекламного щита, не позбавляє власника будівлі здобувати ті корисні властивості. Отже, предметом договору найму може бути приміщення, тобто частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежені будівельними елементами.

Печений О. П., доцент кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, кандидат юридичних наук, доцент

Клименко С. С., курсант ІПЮК для СБУ, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

ПРОБЛЕМА СПАДКУВАННЯ ЖИТЛА, ЩО ПЕРЕБУВАЄ В ПРОЦЕСІ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Процес приватизації житла має свої особливості, які неодмінно впливають на можливість його подальшого спадкування.

По-перше, цей процес представляє собою не одиничний юридичний факт, а триваючі в часі правовідносини. Саме триваючий характер процесу приватизації ускладнює механізм спадкування, оскільки факт смерті спадкодавця здійснює вплив на відносини, що вже виникли і тривають.

По-друге, для здійснення права на приватизацію житла, яке є особистим і невідчужуваним правом громадянина, достатньо виразу волі лише однієї особи – даного громадянина. Орган приватизації лише оформлює скероване йому у формі заяви волевиявлення даної особи. При цьому природа даного волевиявлення є неоднозначною, очевидно, вона тяжіє до одностороннього правочину. Виникнення ж права власності на житло спричиняє певний юридичний склад, що містить низку юридичних фактів.